

J-REIT

少し先の未来



オフィスリート

オフィスリート ポストコロナの新しい戦略

生活様式の変化に対応したオフィス戦略がカギを握る。 ポストコロナのオフィス戦略とは。

コロナ禍で企業の在宅勤務が定着してくるなかで、一部の企業では早々に賃貸契約を結んでいるオフィススペースの全部または一部を解約したり、オフィスを東京から地方へ移転させています。一方、ソーシャルディスタンスの確保やBCP*の観点からオフィス面積を増やす、サテライトオフィスを設置する企業があるなど、オフィスに対する考え方はさまざまです。

コロナ禍で在宅勤務を経験し、生産性が上がったという声がある一方、在宅勤務に適した環境を整えるのは、容易ではなく、一人で仕事に集中できる場の重要性を感じた方も少なくないと思います。また、社内外の対面でのコミュニケーションの重要性を再認識したのではないのでしょうか。企業によっては、共有スペースなどを充実させたり、社内コミュニケーションの活性化を目的としたスペースづくりに乗り出したり、通勤により不特定多数の人と接触を避けるなかで、郊外にサテライトオフィスを設置したりと、オフィスを再定義し、何を残し、何が新たに必要なのかを考える機会になるかもしれませんが、改めてオフィスという空間の需要はなくならないとみています。

これからは目的別に設定された多種多様なワークプレイス（働く場）を使い分けることが重要になるとみています。今後、働き方とあわせて、オフィスの変化も求められ、環境の変化に柔軟に対応できるオフィスの需要は伸びると考えます。

* Business Continuity Plan：事業継続計画、災害などの緊急事態が発生したときに、企業が損害を最小限に抑え、事業の継続や復旧を図るための計画。

Fund Managers Eye

J-REITのファンドマネジャーの見解



働き方改革とともに、従前の事務作業所としてのオフィスから、生産や創造拠点としてのオフィスへと変化が進んでいくと考えています。そのような構造変化のなかで、各リートはポートフォリオ構成をビル仕様の仕様や立地、環境性能向上という観点から考慮して最適化していくために、物件の入れ替えが加速していくことが期待されます。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者のみなさまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合があるため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.09%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※ 手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※ 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。

費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※ 投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※ 税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

● 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

● 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

● 投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

210219JSJ-REITの少し先の未来（オフィスリート）



アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会